



aktiv.

AT



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Irene Bendikte Rønqvist
Freddy Roald Molund
Eilif Torstein Molund

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 198/212 kvm
Tomtstr.: 1841.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1101260001

Innholdsrik tomannsbolig med stor eiet tomt.

Velholdt tomannsbolig på Fosseløkka med gjennomtenkte planløsninger i begge etasjer, hver med eget kjøkken, to soverom, bad/wc, og romslig stue/spisestue med utgang til terrasse eller veranda. Boligen ligger på en stor og pent opparbeidet tomt med gressplen, frodig beplantning og gode uteplasser. I tillegg finnes et uthus i hagen. Uthuset har behov for renovering.

Eiendommen er oppført ca. 1911, senere tilbygget i 2014. En innbydende eiendom med mange bruksområder – perfekt for både egen bruk, utleie eller generasjonsbolig.

Velkommen til Fosseløkka 12!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Kommunelae gebyrer 2026	70
Brannforebygging: Tiltka, avik og anmerkninger	72
Planopplysninger	74
Reguleringsplankart	76
Kommuneplankart	78
Matrikkelkart og -rapport	82
Områdeanalyse	92
Tinglyst erklæring	97
Nabolagsprofil	100
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 198 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 212 kvm

TBA: 64 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, vindfang, bad, bod

2. etasje

BRA-i: 89 kvm Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

2. etasje

22 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Utv. bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at innvendig mål på utvendig bod er estimert ut i fra utvendig mål, siden det ikke var mulig å åpne døren på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1841.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en stor, eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og åpne, brukervennlige flater i front av boligen – ideelt for lek, sosiale soner eller hyggelige uteplasser. Baksiden av eiendommen har et mer naturpreget.

Kombinasjonen av opparbeidede arealer og naturtomt skaper en tiltalende balanse mellom funksjonalitet og naturnært.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fosseløkka, et rolig og landlig område med nærhet til naturen. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig med kort vei til Halden sentrum – kun ca. 5–6 minutter med bil. Området har gode bussforbindelser, og det er kort vei til skole, barnehage og dagligvare. Fosseløkka byr på fine turmuligheter i skog og mark rett utenfor døren, og kombinerer det landlig idyll med enkel tilgang til byens servicetilbud. Et sted for deg som ønsker fredelige omgivelser uten å gi avkall på nærheten til sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsboligen har vegger med bindingsverkskonstruksjon på tilbyggene. Den opprinnelig vegg konstruksjon av tre men ukjent type. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er grunnmur av granittblokker. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak av over-/underliggere på den eldste delen. Nyere tresperrer og bordtak på tilbyggene. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerte

utgangsdører med 2-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon. Takterrasser i 2.etg med terrassebord og rekkverk av imp. trekonstruksjon. Tilbyggene er utført med ringmurselementer. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

TG2

Veggkonstruksjon

Det er utvendig behov for vedlikehold. av trekledning, vannbrett og belter/bunnstokk.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Det er registrert en rekke områder på det eldre takkonstruksjon at det har vært fuktinnsig tidligere.

Fuktmålingene ved pipen er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt, området rundt pipen må derfor holdes under oppsikt.

Registrert noe synlig skjevheter i den gamle takkonstruksjonen fra loftet.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er behov for utvendig vedlikehold av omrammingen/vannbrett til vinduene.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslagsløsning under både ytterdør og balkongdør i begge etasjer.

Låsemekanisme i bunn av dobbel balkongdør må utbedres i 1.etg. Døren blir ikke tilstrekkelig festet i bunn.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og rekkverk har generelt behov for vedlikehold.

Utvendige trapper

Trappen har behov for vedlikehold og det gjenstår arbeid med håndløper/rekkverk.

Overflater

Løs fotlist i vindfang. Forskjellige farger på panelplater i bod i 1.etg, samt manglende belistning rundt el.skap. Ufagmessige utført laminatgulv på kjøkken, siden skjøter ikke er forskjøvet og ikke flukter. Manglende utbedring av tidligere åpning ved vindu på kjøkkenet. Sprekk i plateskjøt over vindu i stue og soverom.

En taklist er ikke tilstrekkelig festet i stue i 1.etg. Det er registrert flere musefeller i leiligheten i 2.etg. Det kan derfor forekomme mus i boligen i perioder.

De er eldre standard på flere av rommene i 2.etg, som ikke er oppusset i senere tid.

Merker etter tidligere kabelkanal i stue i 2.etg. Manglende avslutning av listverk og foringer mot brannmur i begge etasjer. Glipper i skjøter på eldre laminatgulv i 2.etg.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Merke/skade på dørblad til glassdør.

Dørtil boden i 2.etg har behov for å justeres, samt montere nøkkeldeksel.

De heltre innerdørene har behov for oppussing.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Halvparten av levetiden til tettesjiktets er utløpt.

2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkenet har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for renovering.

Innredning er slitt og er tidligere fuktutsatt.

2.etasje - Kjøkken - Avtrekk

Ventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er noe bruksslitasje og merker på fronter og benkeplate.

Vannledninger

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegget i boligen.

Eldre røropplegg på badetrom i 2.etg.

Avløpsrør

Det må innhentes dokumentasjon på avløpsrørene i boligen for å avdekke om hva som er skiftet av avløpsrørene i boligen.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler lufteventiler på alle oppholdsrom i boligen.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VVB er over 20 år i begge etasjer.

Grunnmur og fundamenter

Det er åpninger ved lufteventiler i muren, samt sprekker på muren.

Terrengforhold

Det er områder med fall mot ringmuren.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det var krav til snøfangere når tilbyggene ble oppført i 2014.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I gang i 1.etg er det målt 25mm retningsavvikm og 16 mm på kjøkken og stue.

Det er målt 6cm retningsavvik på soverom mot sør i 2.etg. 35mm retningsavvik på kjøkkenet.

Stedvis svanker i gulv, spesielt mellom gang og stue i 1.etg og på flere områder i 2.etg. Det er områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluken er plassert for nærme brennbar vegg på kjøkkenet.

Ingen ubrennbar plate under sotluke på kjøkkenet.

Pipen/brannmur har områder med riss og flassing av murpuss.

Det er registrert noe avrenning fra pipen i stue.

Skal vedovnen installeres må dette utføres av foretak, siden røykrøret må endres.

Røykrør har en alder som tilsier at det bør rehabiliteres.

2.etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre flislagt baderom innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.

Oppvarming via varmekabel.

El.vifte i tak og tilluft under dørblad.

Det er plastluk i gulv. Ingen synlig membranmansjett.

Tilnærmet fall gulv i fallsonem på baderommet.

Det er målt 10 mm høydeforskjell til terskel. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har en alder og tilstand som tilsier at det bør renoveres.

Tettesjiktet på hele badet må derfor skiftes.

TGIU

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen. Men det er ingen tilkomst til den. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Ingen tilgang til krypkjelleren.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Rekkverk i trekonstruksjon på 90 cm utvendig.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverskhøyden er utført på 90cm, denne skulle vært utført på 1 meter i 2014.

Det er lysåpninger over 10cm på utvendig trapper.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Nei.

2. Tilleggs kommentar:

Arvet eiendom. Har ikke kjennskap til eiendommen.

Innhold

Boligen er en innholdsrik tomannsbolig som består av to like, funksjonelle etasjer – begge med gode planløsninger og fine uteplasser.

1. etasje

I første etasje møtes du av en praktisk gang med plass til oppbevaring, samt en tilstøtende bod som gir gode lagringsmuligheter. Videre finner du et kjøkken, og to soverom av god størrelse. Etsjen har også et bad med plass til vaskemaskin. Den lyse stue-/spisestuen har en behagelig romfølelse og direkte utgang til en terrasse, perfekt for sommermåltider og hyggelige kvelder.

2. etasje

Opp til andre etasje kommer du via et hyggelig inngangsparti med en trivelig, liten veranda. Her finner du en tilsvarende planløsning som i etasjen under, med gang, bod, kjøkken, to soverom og bad.

Også i denne etasjen er det en romslig stue-/spisestue med utgang til egen veranda, som gir mulighet for skjermet uteopphold og ekstra boltreplass.

På eiendommen står et uthus som gir ekstra lagringsplass.

Standard

Gang:

I begge etasjer møtes du av romslige ganger med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Hver etasje har også en praktisk bod i tilknytning til gangen, som gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig og funksjonell entré.

Soverom:

Boligen har totalt fire soverom, fordelt med to i hver etasje.

Soverommene i første etasje har laminat på gulv og MDF-plater på veggene. På ett av soverommene er det montert en praktisk garderobeløsning som gir ekstra oppbevaringsplass. Rommene oppleves lyse og anvendelige, med fleksible møbleringsmuligheter.

I andre etasje ligger ytterligere to soverom med overflater av eldre dato. Rommene gir en funksjonell løsning for dagens bruk, samtidig som de byr på gode muligheter for oppgradering etter ønske og behov.

Bad:

Badet i første etasje ble oppgradert i 2014 og fremstår som funksjonelt. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, samt baderomsplater på vegger og MDF-panel med innfelte spotter i tak.

Innredningen består av en mørk baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, og over servanten er det montert praktisk speilskap. I tillegg finnes et høyskap som gir ekstra oppbevaringsplass.

Badet er utstyrt med dusjløsning med glassvegger og vegghengt toalett. Her er også varmtvannsbereder plassert, samt opplegg for vaskemaskin.

I andre etasje finner du et eldre, flislagt baderom. Rommet er innredet med

servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er også i denne etasjen opplegg for vaskemaskin på bad.

Kjøkken:

Kjøkkenet i første etasje har en klassisk innredning med profilerte fronter og god skaplass. Benkeplaten er i laminat, og veggen over benk er kledd med fliser. Rommet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert komfyr og platetopp. En funksjonell løsning som dekker de fleste behov i hverdagen.

I boligens andre etasje ligger et eldre kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat/respateks. Kjøkkenet gir en enkel og brukbar løsning, samtidig som det åpner for muligheter for å moderniseres etter eget ønske.

Stue:

Stuen i første etasje er malt i behagelige grå toner, kombinert med en mørkere fondvegg som tilfører rommet dybde og karakter. Rommet er romslig og godt utformet, med plass til både en komfortabel sofagruppe og et stort spisebord med mange sitteplasser – perfekt for sosiale sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage, noe som gir en flott forbindelse mellom inne- og uterom.

I andre etasje finner du en lys og luftig stue med MDF-plater på veggene og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen fører en dobbelfløyed dør ut til verandaen, som gir en hyggelig uteplass med enkel adkomst. En koselig og praktisk stue som fungerer godt både som oppholdsrom og samlingspunkt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må tegne eget abonnement for tv og internett.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad. Det er mursteinspipe i bygget, ikke montert ildsted.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 34 163 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Prognose kommunale avgifter på eiendommen for 2026.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale

endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 025 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 842 847 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 371 388 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 28 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/69/28:

07.11.2001 - Dokumentnr: 5523 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver HALDEN KOMMUNE

Med flere bestemmelser.

Bestemmelsen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår.

Eiendommen ble tilbygget og oppgradert i 2014. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

LOVLIGHET:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Døren til vaskerom/bad er endret, samt en liten bod i 1. etasje er ikke inntegnet.
- I 2. etasje er det etablert en bod i deler av det som er bygget som vindfang.
- Soverom mot øst i 2. etg er mindre enn det som er tegnet på byggemeldingstegningene.

Det foreligger ikke tegninger på arbeidsbrakken i hagen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Delareal 1226 kvm, Hensynssone H3120_2 Ras- og skredfare. Delareal 18 42 kvm, Hensynssone H 550 Landskap. Delareal 1267 kvm, Bebyggelse og anlegg. Delareal 574 kvm, Blå/grønnstruktur.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Begge leiligheter har tidligere vært utleid, men er nå ledig for kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 199,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistår av

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

08.05.2026



Eiendommen er oppført ca. 1911, senere tilbygget og betydelig oppgradert store deler av boligen i 2014.



En innbydende eiendom med mange bruksområder – perfekt for både egen bruk, utleie eller generasjonsbolig.



Hyggelig inngangsparti til 1. etasje.



Boligen ligger på en stor og pent opparbeidet tomt med gressplen, frodig beplantning og gode uteplasser. I tillegg finnes et uthus i hagen.



Terrasse i 1. etasje.



Egen adgang til 2. etasje fra baksiden av eiendommen.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



I begge etasjer møtes du av romslige ganger med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Hver etasje har også en praktisk bod i tilknytning til gangen, som gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig og funksjonell entré.



Gang i 1. etasje.



Stuen i første etasje er malt i behagelige grå toner, kombinert med en mørkere fondvegg som tilfører rommet dybde og karakter. (Digital møblering)



Stue 1. etasje.



1etg_3 Stue03



1etg_3 Stue01



Terrasse i 1. etasje.



Kjøkkenet i 1. etasje har opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert komfyr og platetopp. En funksjonell løsning som dekker de fleste behov i hverdagen.



Kjøkkenet i første etasje har en klassisk innredning med profilerte fronter og god skaplass. Benkeplaten er i laminat, og veggene over benk er kledd med fliser.



Badet i første etasje ble oppgradert i 2014 og fremstår som funksjonelt. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, samt baderomsplater på vegger og MDF-panel med innfelte spotter i tak.



Innredningen består av en mørk baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, og over servanten er det montert praktisk speilskap. I tillegg finnes et høyskap som gir ekstra oppbevaringsplass.



Badet er utstyrt med dusjløsning med glassvegger.



Soverommene i første etasje har laminat på gulv og MDF-plater på veggene. Det ene rommet er malt i en lys blå tone. Rommene oppleves lyse og anvendelige, med fleksible møbleringsmuligheter.



Det andre i 1. etasje har en lys grønlig farge kombinert med en dekorativ fondvegg med tapet. På dette rommet er det montert en praktisk garderobeløsning som gir ekstra oppbevaringsplass.



Gang 2. etasje.



Opp til andre etasje kommer du via et hyggelig inngangsparti med en liten, trivelig veranda.



En koselig og praktisk stue som fungerer godt både som oppholdsrom og samlingspunkt i 2. etasje. (Digital møblering)



Stue 2. etasje. (Digital møblering)



I andre etasje finner du en lys og luftig stue med MDF-plater på veggene og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys



Fra stuen fører en dobbelfløyet dør ut til verandaen, som gir en hyggelig uteplass med enkel adkomst.



Veranda i 2. etasje



Veranda i 2. etasje



I boligens andre etasje ligger et eldre kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat/respateks.



Kjøkkenet gir en enkel og brukbar løsning, samtidig som det åpner for muligheter for å moderniseres etter eget ønske.



I andre etasje ligger ytterligere to soverom med overflater av eldre dato.



Soverommen i 2. etasje gir en funksjonell løsning for dagens bruk, samtidig som de byr på gode muligheter for oppgradering etter ønske og behov.



I andre etasje finner du et eldre, flislagt badrom. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.



Det er også i 2. etasje opplegg for vaskemaskin på bad.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fosseløkka 12 , 1792 TISTEDAL

 HALDEN kommune

 gnr. 69, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1951

Eiendomsverdi ref nr: XQ6576

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig beliggende langs Tista elva i Halden kommune. Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, trær og busker.

Utvendig ble det utført en omfattende renovering av boligen i 2014.

Det ble da oppført tilbygg/påbygg, samt at taktekke, vinduer og trekledning ble skiftet.

'Det er i dag utvendig vedlikeholdsbehov av fasader.

Innvendig er 1.etg oppusset i 2014.

Innehar derfor en standard fra den tiden.

I 2.etg er det en generell eldre standard på den opprinnelig delen av boligen.

Det bør derfor medregnes oppussing i 2.etg.

Det er plassert en eldre brakke i dårlig stand på eiendommen.

Dette anses å være et rivningsobjekt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på tilbyggene.
Den opprinnelig vegg konstruksjon av tre men ukjent type.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak av over-/underliggere på den eldste delen.
Nyere tresperrer og bordtak på tilbyggene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolerte utgangsdører med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.
Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon.

Takterrasser i 2.etg med terrassebord og rekkverk av imp.trekonstruksjon.
Utvendig trapp oppført med imp.trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en standard fra 2014 i 1.etg og på tilbyggene i 2.etg.
Forøvrigt er det en eldre standard i 2.etg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert på kjøkkenet i 1.etg. Feieluke på loftet.
Ingen ildsted i 1.etg. Vedovn er ikke montert i 2.etg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen.
Men det er ingen tilkomst til den.

Formpresset innerdører av typen 3-speils.
Skyvedør med glass mellom vindfang og gang og til den ene boden i 1.etg.

I 2.etg er det noen innerdører av heltre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg

Eldre flislagt baderom innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.

Oppvarming via varmekabel.

El.vifte i tak og tilluft under dørblad.

Det er plastluk i gulv. Ingen synlig membranmansjett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1.etg:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrert komfyr og platetopp.

Fliser på vegg over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet 2.etg:

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat/respateks.

Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.

Eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber

Det er avløpsrør av plast, som er synlig i boligen.

Ukjent hvordan røropplegget det er i de lukkede konstruksjonene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på baderommet.

Det er ingen ventilering, kun avtrekksvifte på baderom og ventilator på kjøkkenet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

Store deler av anlegget er skiftet under oppussing.

El.skap er plassert i bod 1.etg.

32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/4*16A/5*10A med automatsikringer.

El.skap i 2.etg

Beskrivelse av eiendommen

32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/5*16A/4*10A med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er grunnmur av granittblokker.

Tilbyggene er utført med ringmurselementer.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Tomten skråner mot sørøst.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Rekkverk i trekonstruksjon på 90 cm utvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Døren til vaskerom/bad er endret, samt at liten bod i 1.etg ikke er inntegnet.

I 2. etg er det etablert en bod i deler av det som er byggemeldt som vindfang.

Soverom mot øst i 2.etg er mindre en det som er tegnet på byggemeldingstegningene.

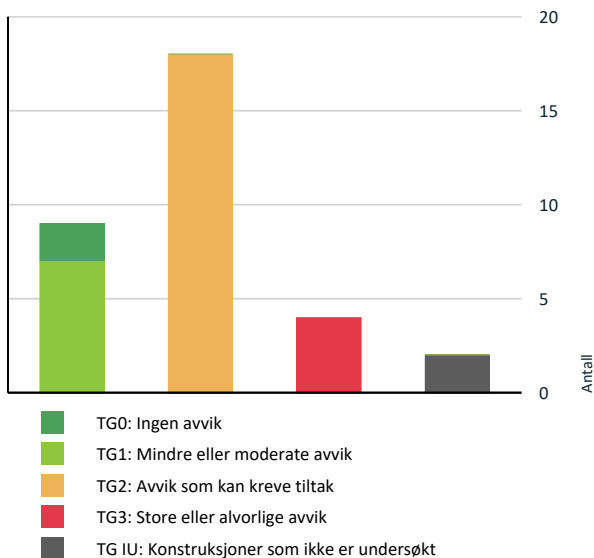
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på arbeidsbrakken.

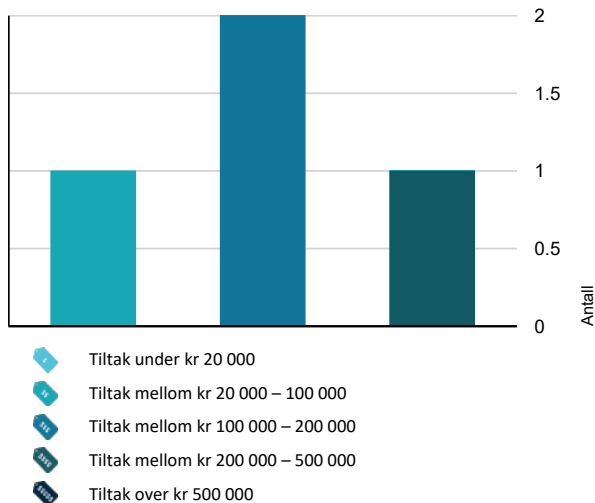
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1911

Kommentar

Fremlagte opplysninger

Anvendelse

Standard

Normal standard i 1.etg og eldre standard i store deler av 2.etg.

Vedlikehold

Utvendig er det noe vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfoten ved inngangen til boligen. Takstein var frosset fast, så var ikke mulig å løfte på disse for å se på undertaket.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Årstall: 2014

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det var krav til snøfangere når tilbyggene ble oppført i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføring av tilbyggene i 2014. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre tilskader på personer eller husdyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på tilbyggene. Den opprinnelig vegg konstruksjon av tre men ukjent type. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligens utvendig kledning er fra 2014.

Vurdering av avvik:

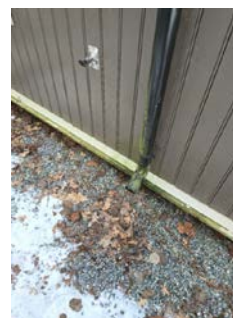
- Det er avvik:

Det er utvendig behov for vedlikehold. av trekledning, vannbrett og belter/bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av trekledning, vannbrett og belter/bunnstokk for å hindre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til råte, redusert levetid og økte utbedringskostnader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak av over-/underliggere på den eldste delen. Nyere tresperrer og bordtak på tilbyggene. Det er isolert med sagmøl på den eldste delen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er registrert en rekke områder på det eldre takkonstruksjon at det har vært fuktinnstig tidligere.
Fuktmålingene ved pipen er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt, området rundt pipen må derfor holdes under oppsikt.
Registrert noe synlig skjevheter i den gamle takkonstruksjonen fra loftet.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av utluftingen, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.
Området rundt pipen bør følges opp med jevnlig kontroll, da fuktmålingene er i grenseland for skadelig nivå.
Skjevheter i takkonstruksjonen har ikke behov for utbedringer, men må holdes under oppsikt.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er behov for utvendig vedlikehold av omrammingen/vannbrett til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av omramming og vannbrett.
Manglende vedlikehold kan føre til fukt-/råtesaker over tid, som medfører til begrenset levetid på konstruksjonen.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolerte utgangsdører med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Manglende beslagsløsning under både ytterdør og balkongdør i begge etasjer.

Låsemekanisme i bunn av dobbel balkongdør må utbedres i 1.etg. Døren blir ikke tilstrekkelig festet i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres beslagsløsninger under både ytterdør og balkongdør for å hindre fuktinnstig i under-/bakenliggende konstruksjoner.

Låsemekanismen i bunn av dobbel balkongdør i 1. etasje må utbedres for å sikre tilstrekkelig feste.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon.

Takterrasser i 2.etg med terrassebord og rekkverk av imp.trekonstruksjon.

Terrassene var delvis snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrasser og rekkverk har generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må utføres for å bevare den forventede levetiden.



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført med imp.trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har behov for vedlikehold og det gjenstår arbeid med håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes, og arbeid med håndløper/rekkverk må ferdigstilles.

Manglende vedlikehold og utilstrekkelig håndløper/rekkverk øker risikoen for fall og personskader.



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Tapet, badersplater, malte slette vegger, miljøstrie, trepanel og panelplater.

TAK: Mdf-panel og trepanel.

Boligen har en standard fra 2014 i 1.etg og på tilbyggene i 2.etg.

Forøvrigt er det en eldre standard i 2.etg.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs fotlist i vindfang.

Forskjellige farger på panelplater i bod i 1.etg, samt manglende belistning rundt el.skap.

Ufagmessige utført laminatgulv på kjøkken, siden skjøter ikke er forskjøvet og ikke flukter.

Manglende utbedring av tidligere åpning ved vindu på kjøkkenet.

Sprekk i plateskjøt over vindu i stue og soverom.

En taklist er ikke tilstrekkelig festet i stue i 1.etg.

Det er registrert flere musefeller i leiligheten i 2.etg.

Det kan derfor forekomme mus i boligen i perioder.

De er eldre standard på flere av rommene i 2.etg, som ikke er oppusset i senere tid.

Merker etter tidligere kabelkanal i stue i 2.etg.

Manglende avslutning av listverk og foringer mot brannmur i begge etasjer.

Glipper i skjøter på eldre laminatgulv i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes å utføre lokale utbedringer for å lukke avvik.

Samt at i 2.etg må det utføres videre oppussing av de rommene med eldre standard.

Det må gjøres tiltak for å forhindre at det oppstår mus i boligen, siden dette er skadedyr som medfører til skader på lukkede og skjulte konstruksjoner.



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I gang i 1.etg er det målt 25mm retningsavvik mot 16 mm på kjøkken og stue.

Det er målt 6cm retningsavvik på soverom mot sør i 2.etg. 35mm retningsavvik på kjøkkenet.

Stedvis svanker i gulv, spesielt mellom gang og stue i 1.etg og på flere områder i 2.etg.

Det er områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedring av skjevheter og svanker bør vurderes, spesielt dersom det skal gjennomføres oppussing eller renovering. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for knirk/svikt og skader på gulvoverflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Sotluke er plassert på kjøkkenet i 1.etg. Feieluke på loftet.

Ingen ildsted i 1.etg. Vedovn er ikke montert i 2.etg.

Det er røykrør som er teipet på pipen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Sotluken er plassert for nærme brennbar vegg på kjøkkenet.

Ingen ubrennbar plate under sotluke på kjøkkenet.

Pipen/brannmur har områder med riss og flassing av murpuss.

Det er registrert noe avrenning fra pipen i stue.

Skal vedovnen installeres må dette utføres av foretak, siden røykrøret må endres.

Røykrør har en alder som tilsier at det bør rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke på kjøkkenet, og avstanden til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm for å redusere brannrisiko.

Riss og flassing i murpuss på pipe/brannmur bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Avrenning fra pipen i stue bør undersøkes nærmere og pipehatt bør vurderes å monteres.

Ved eventuell installasjon av vedovn må dette utføres av godkjent foretak, og røykrøret må endres i henhold til gjeldende forskrifter.

Røykrøret bør rehabiliteres på grunn av alder, for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1U Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen.

Men det er ingen tilkomst til den.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ingen tilgang til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Skyvedør med glass mellom vindfang og gang og til den ene boden i 1.etg.

I 2.etg er det noen innerdører av heltre.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Merke/skade på dørblad til glassdør.

Dørtil boden i 2.etg har behov for å justeres, samt montere nøkkeldeksel.

De heltre innerdørene har behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til boden i 2. etasje bør justeres og nøkkeldeksel monteres for å sikre korrekt bruk og forhindre ytterligere slitasje.

De heltre innerdørene bør pusses opp for å forlenge levetiden og opprettholde et godt innemiljø. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert funksjonalitet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre flislagt baderom innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.

Oppvarming via varmekabel.

El.vifte i tak og tilluft under dørblad.

Det er plastluk i gulv. Ingen synlig membranmansjett.

Tilnærmet fall gulv i fallsonem på baderommet.

Det er målt 10 mm høydeforskjell til terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør renoveres. Tettesjiktet på hele baderommet må derfor skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommens konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt på hele rommet, for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



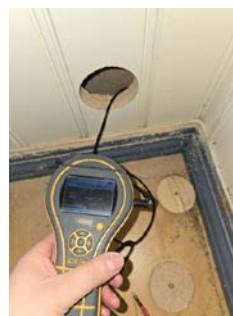
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm, dvs lokalt fall på over 1:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Halvparten av levetiden til tettesjiktets er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Hold konstruksjonen under oppsikt, kun fuging i bunn av baderomsplater som må prioriteres å få utført.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 1911



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat/respateks.
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for renovering.
Innredning er slitt og er tidligere fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør renoveres eller oppgraderes for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.
Videre bruk av slitt og tidligere fuktutsatt innredning kan medføre økt risiko for skader.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilatoren bør skiftes ut i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredningen, for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og luktproblemer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrert komfyr og platetopp.

Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og merker på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men det anbefales å følge med på slitasje og vurdere utskifting eller oppgradering ved behov for å opprettholde funksjonen. Videre slitasje kan medføre redusert levetid og økt risiko for skader på overflater.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er besikket i rørskap plassert i bod.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegget i boligen. Eldre røropplegg på badet i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført røropplegg for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på anlegget. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil eller mangelfull utførelse.

Eldre røropplegg på badet i 2. etasje må skiftes ut ved oppussing, for å unngå risiko for plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, som er synlig i boligen.

Ukjent hvordan røropplegget det er i de lukkede konstruksjonene.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må innhentes dokumentasjon på avløpsrørene i boligen for å avdekke om hva som er skiftet av avløpsrørene i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på avløpsrørene, spesielt for skjulte deler av anlegget, for å avklare om rørene er skiftet og hvordan de er utført.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte lekkasjer eller skader i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering, kun avtrekksvifte på badet og ventilator på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufteventiler på alle oppholdsrom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres lufteventiler i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.



TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er over 20 år i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederne bør vurderes for utskifting grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

Dersom berederne ikke skiftes ut, kan plutselige skader oppstå skader.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

Store deler av anlegget er skiftet under oppussing,

El.skap er plassert i bod 1.etg.

32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/4*16A/5*10A med automatsikringer.

El.skap i 2.etg

32A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/5*16A/4*10A med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er foretatt arbeid i 2014.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget i boligen.

Generell kommentar

Mangler kursoversikt i el.skap i boden.
Åpen ledning til takpunkt i gang 1.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av granittblokker.
Tilbyggene er utført med ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger ved luftenventiler i muren, samt sprekker på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger ved luftenventiler og eventuelle andre åpninger bør tettes for å hindre at skadedyr får tilgang til krypkjeller eller bolig.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Denne er trolig satt opp for å bygge en garasje, men dette arbeidet har stoppet opp.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten skråner mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er områder med fall mot ringmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter, for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fuktighet og skader på grunnmur og kjeller.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det må innhentes dokumentasjon på utvendig røropplegg.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Rekkverk i trekonstruksjon på 90 cm utvendig.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er utført på 90cm, denne skulle vært utført på 1 meter i 2014.

Det er lysåpninger over 10cm på utvendig trapper.

Det er ikke utført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Lysåpninger i rekkverk på utvendige trapper bør reduseres til maksimalt 10 cm for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helseisiko for beboere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	89			89	22
1.etasje	109			109	42
SUM	198				64
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
1.etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, vindfang, bad, bod		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Døren til vaskerom/bad er endret, samt at liten bod i 1.etg ikke er inntegnet.

I 2. etg er det etablert en bod i deler av det som er byggemeldt som vindfang.

Soverom mot øst i 2.etg er mindre en det som er tegnet på byggemeldingstegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utv. bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at innvendig mål er estimert ut i fra utvendig mål, siden det ikke var mulig å åpne døren på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på arbeidsbrakken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	184	14
Bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	28		0	1841.6 m ²	Matrikkelkart	Eiet

Adresse

Fosseløkka 12

Hjemmelshaver

Heidi Synøve Molund Framvik dødsbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fosseløkka 12 ligger langs Tista elva mellom sentrum og Tistedalen i Halden kommune.
Området består av spredt boligbebyggelse.
Normale solforhold på dagtid, men det er begrenset kveldssol pga fjellet i bakkant av eiendommen.
Matbutikk i Tistedalen og sentrum.
3 km til Tistedalen barneskole og idrettsanlegg.
3 km til Halden sentrum.
10 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt bebyggelse og anlegg.
Hensynssone landskap.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, trær og busker.
Den eies en stor del av skråningen i bakkant av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

2001/5523-1/2 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
07.11.2001 Rettighetshaver HALDEN KOMMUNE
Med flere bestemmelser

Det er ukjent for undertegnede hva denne rettigheten gjelder, dette bør undersøkes nærmere.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 341 500	2025

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Fremstår i dårlig stand

Vedlikehold

Skal arbeidsbrakken settes i stand krever dette omfattende arbeider.

Beskrivelse

Eldre arbeidsbrakke plassert på eiendommen.
Denne er oppført i trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning.
Flatt tak tekket med takpapp.
Trevinduer med 2-lags isolerglass og ytterdør med glassfelt.

Brakken fremstår i svært dårlig stand med fukt-/råteskader.
Anses derfor å være et rivningsobjekt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	16.03.2026		Fremvist		Nei
Forhåndstakst	08.07.2014		Fremvist	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Irene Bendikte Rønqvist

Eilif Torstein Molund

Freddy Roald Molund

Boligen

Fosseløkka 12

1792 Tistedal

3101-69/28/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Arvet eiendom. Har ikke kjennskap til eiendommen.



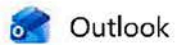
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101260001 (gjelder saksnummer 5512445)

From Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>

Date Tue 1/13/2026 10:57 AM

To Linda Torp Skogli / Aktiv <linda.torp.skogli@aktiv.no>

Hei.

Finner ingen påbud på denne adressen og navn. Siste tilsyn i 2024.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

13. januar 2026 kl. 08:38 skrev Linda Torp Skogli / Aktiv:

Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Mobil: 414 24 189, e post: linda.torp.skogli@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden

aktiv.
Eiendomsmegling



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fosseløkka 12, 1792 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	15 653,76 kr
Eiendomsskatt	4 024,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	12 769,92 kr
Sum	36 832,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1341500 prom	3.00	1/1	0 %	4 025,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunnbel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	0 stk	541.00	1/1	0 %	0,00 kr
Vanngebyr fl.fam.	15%	240 m3	24.81	1/1	0 %	5 953,32 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2 stk	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	15%	240 m3	39.50	1/1	0 %	9 480,60 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	2 stk	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr
					Sum	34 163,90 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	502508220	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145112745	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Fosseløkka 12, 1792 TISTEDAL
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 502508220.			

BruksenhetId	237905178	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145112745	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fosseløkka 12, 1792 TISTEDAL
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237905178.			

BruksenhetId	237905177	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145112745	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fosseløkka 12, 1792 TISTEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.01.2018	Tilsyn	15.05.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237905177

BruksenhetId	502502288	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145112745	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 502502288.

BruksenhetId	237905272	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145112737	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237905272.

BruksenhetId	237905271	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145112729	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237905271.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fosseløkka 12, 1792 TISTEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 226 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delarealer	Delareal	1 842 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550	
Delarealer	Delareal	1 267 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA26	

Delareal 574 m²
Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn G27



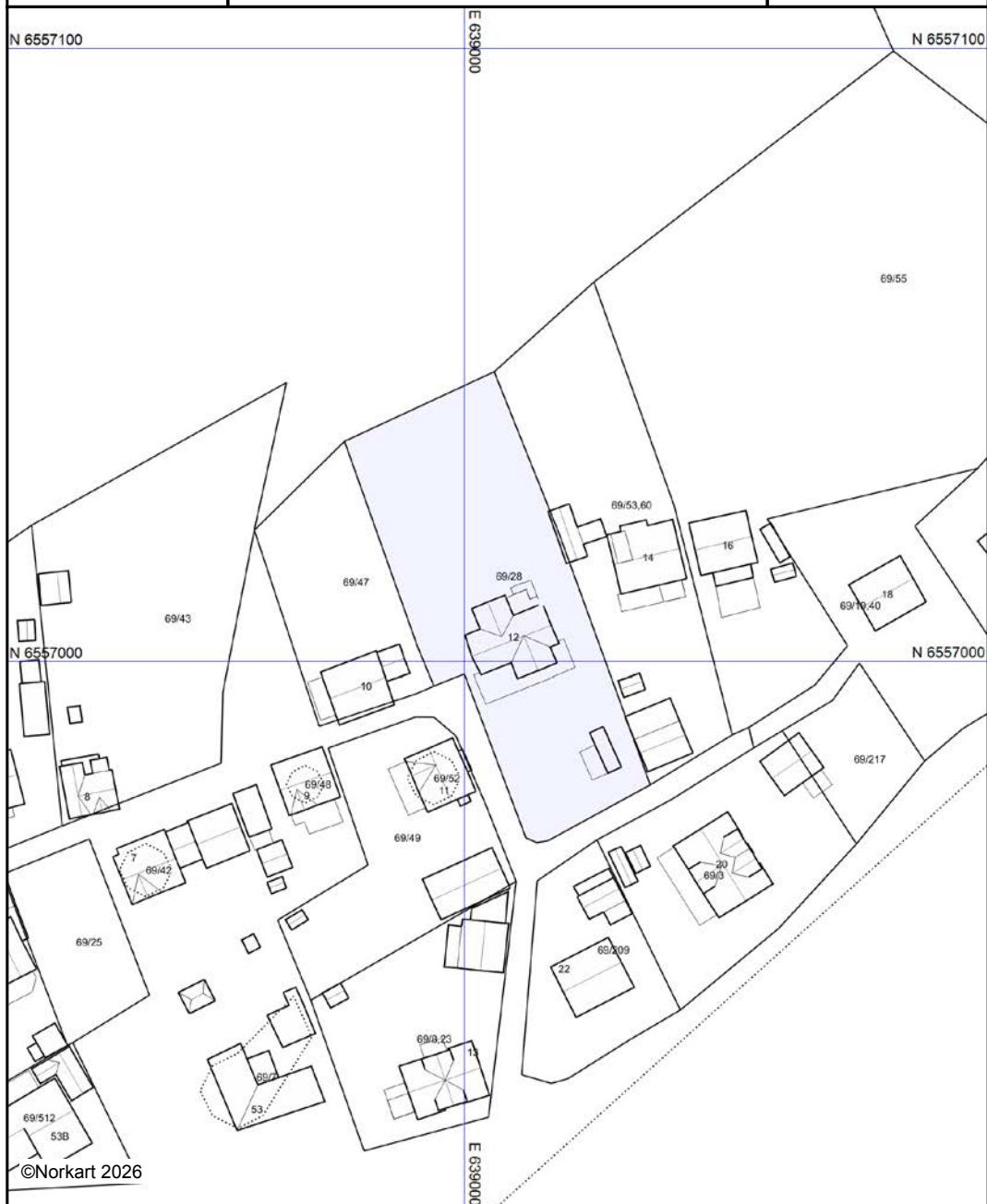
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/28
Adresse: Fosseløkka 12
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



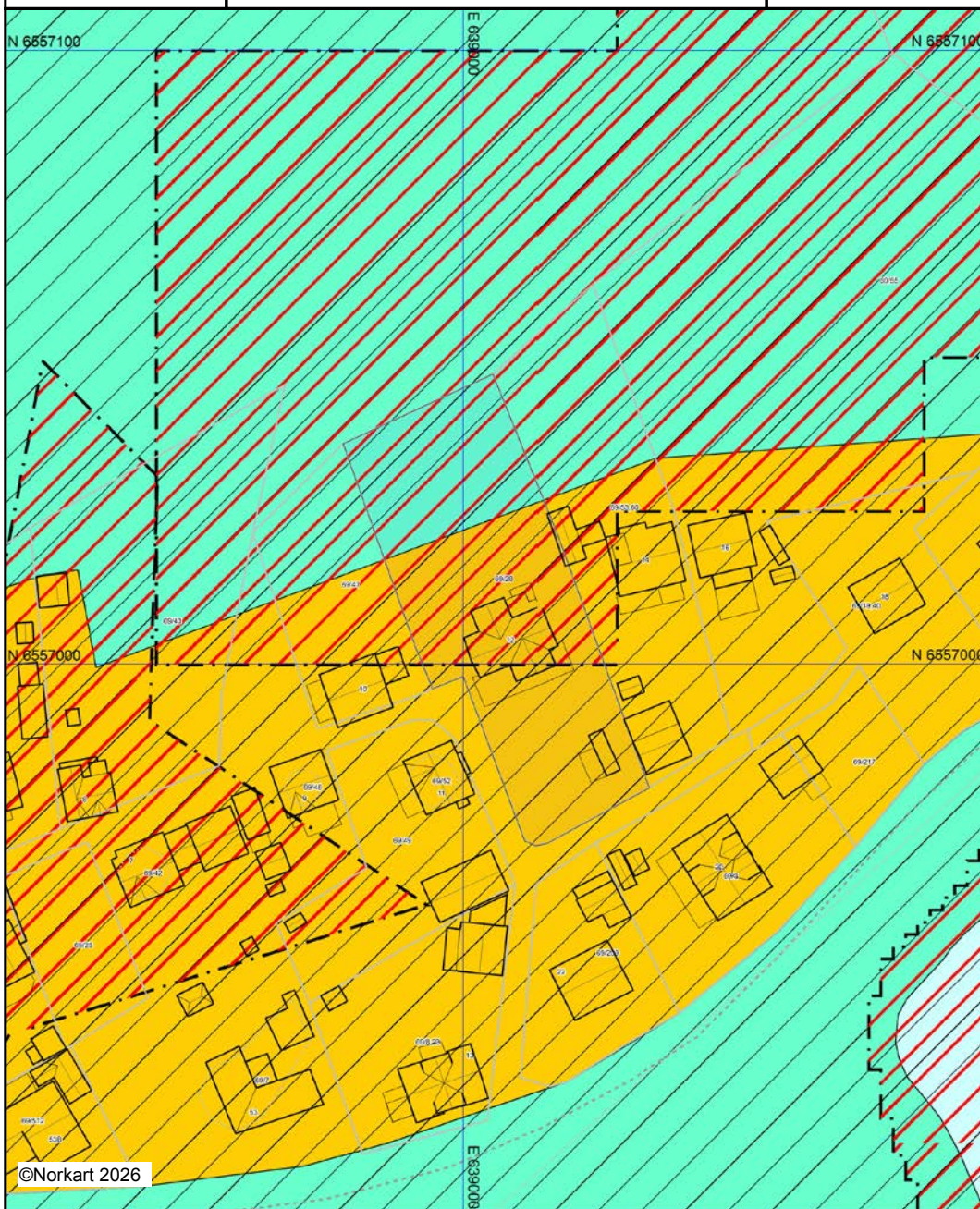
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/28
Adresse: Fosseløkka 12
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fosseløkka 12, 1792 TISTEDAL								

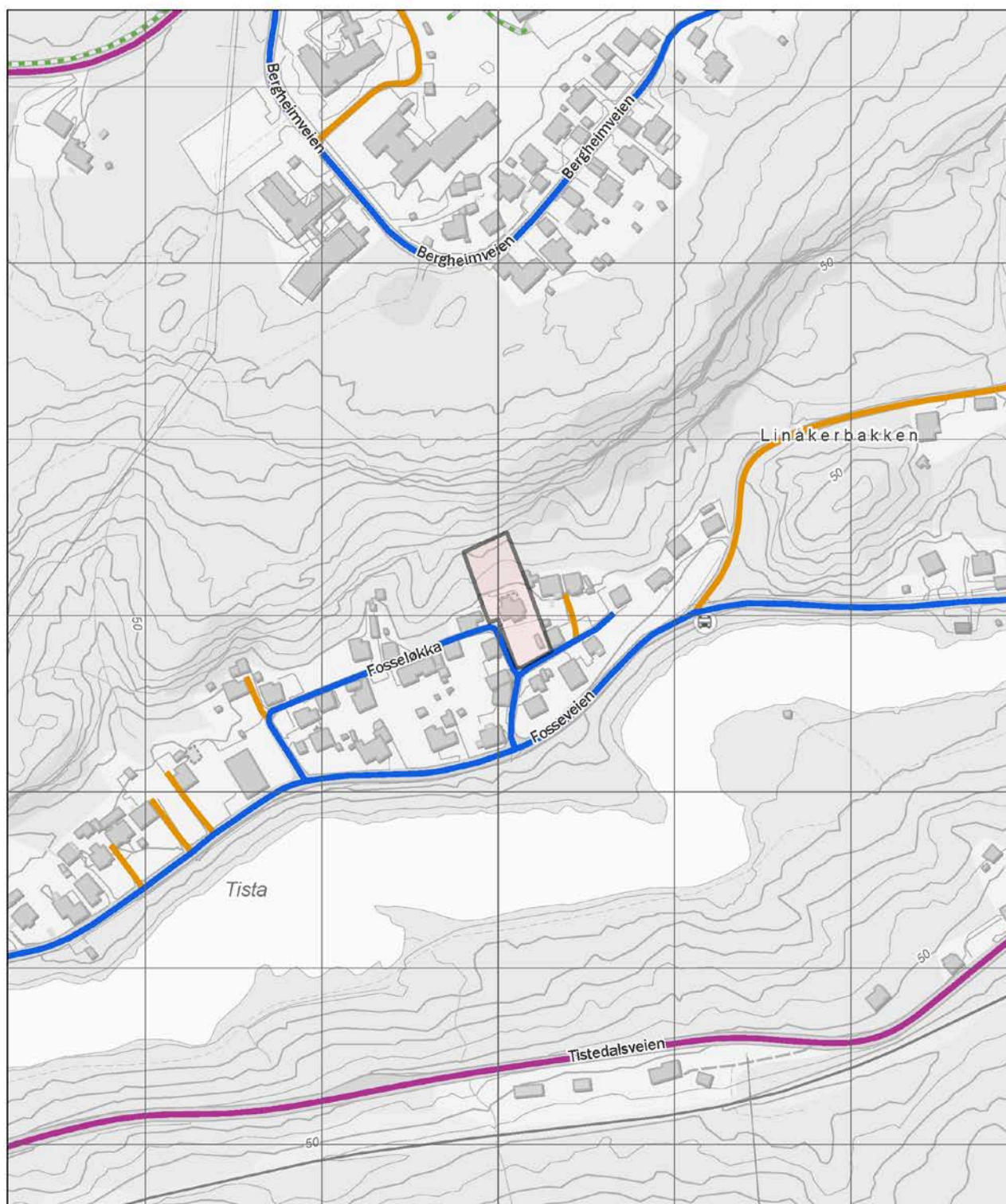
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 69, Bruksnr 28	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	210 Fosseløkka
Veiadresse:	Fosseløkka 12, gatenr 2370	Valgkrets:	5 Tistedal
	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solli	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.10.1909	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 841,6 kvm	Skyld:	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/69/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/69/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	20.02.1979	Avgiver	0101/69/50	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/69/28	0,0
Sammenslåing	Forretning:	20.02.1979	Avgiver	0101/69/41	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/69/28	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.10.1909	Avgiver	3101/69/3	-1 842,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/69/28	1 842,5

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fosseløkka 12	H0101	Bolig					
Fosseløkka 12	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	145112745			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	53,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.10.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	145112745 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Framvik Heidi Synøve Molund	030464

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fosseløkka 12	H0101	Bolig	62,0			1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	53,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	62,0	Igangset.till.:	30.10.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	62,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	145112745 / 2			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			42,0		42,0				
H02			20,0		20,0				

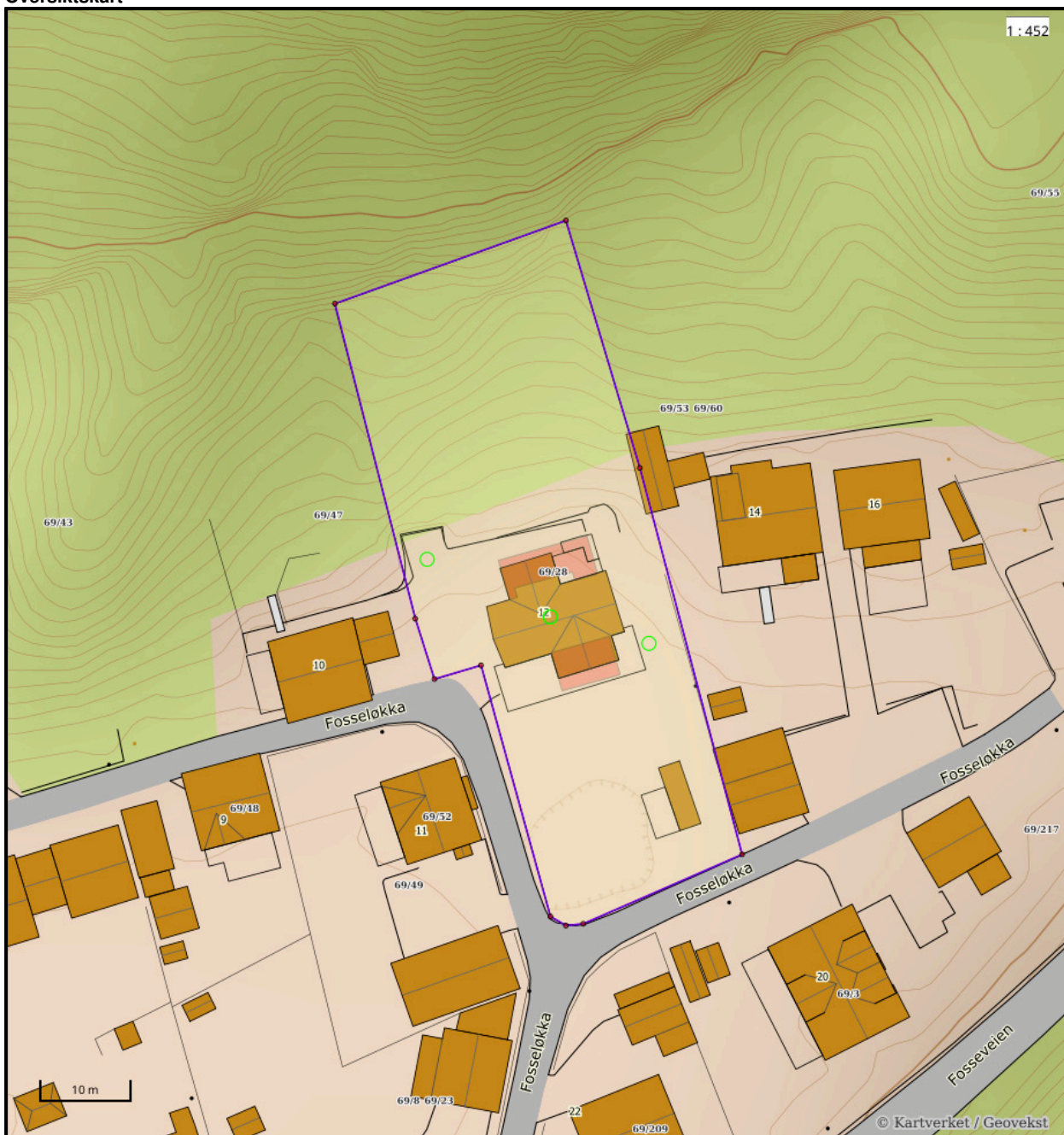
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Framvik Heidi Synøve Molund	030464

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

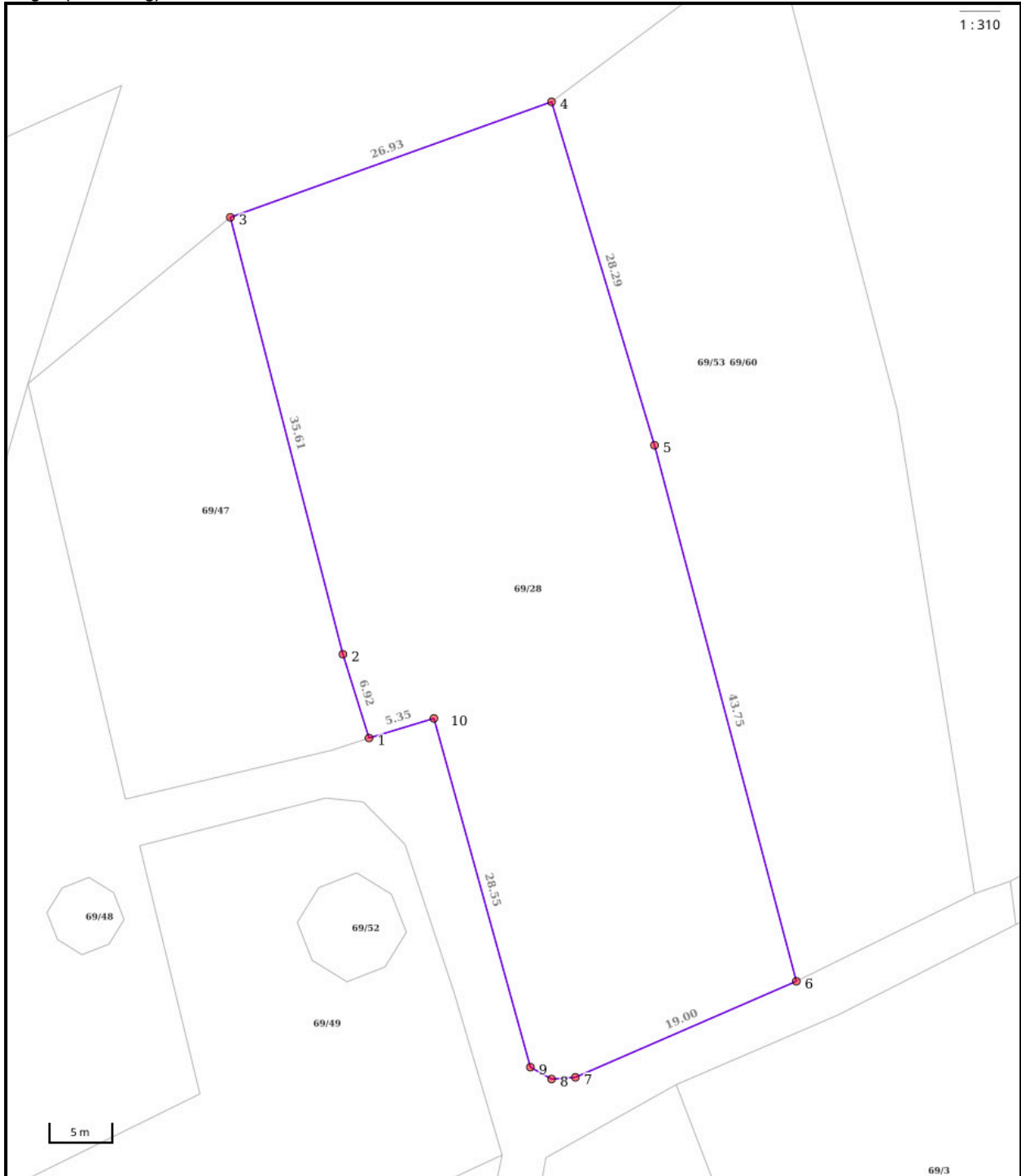
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 841,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 996,00	638 995,01	6,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 002,39	638 992,36	35,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 035,94	638 980,42	26,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 047,29	639 004,84	28,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 557 021,03	639 015,36	43,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 556 979,91	639 030,29	19,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 556 970,79	639 013,62	1,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 556 970,49	639 011,76	1,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 556 971,27	639 010,01	28,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 556 998,00	638 999,97	5,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

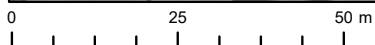
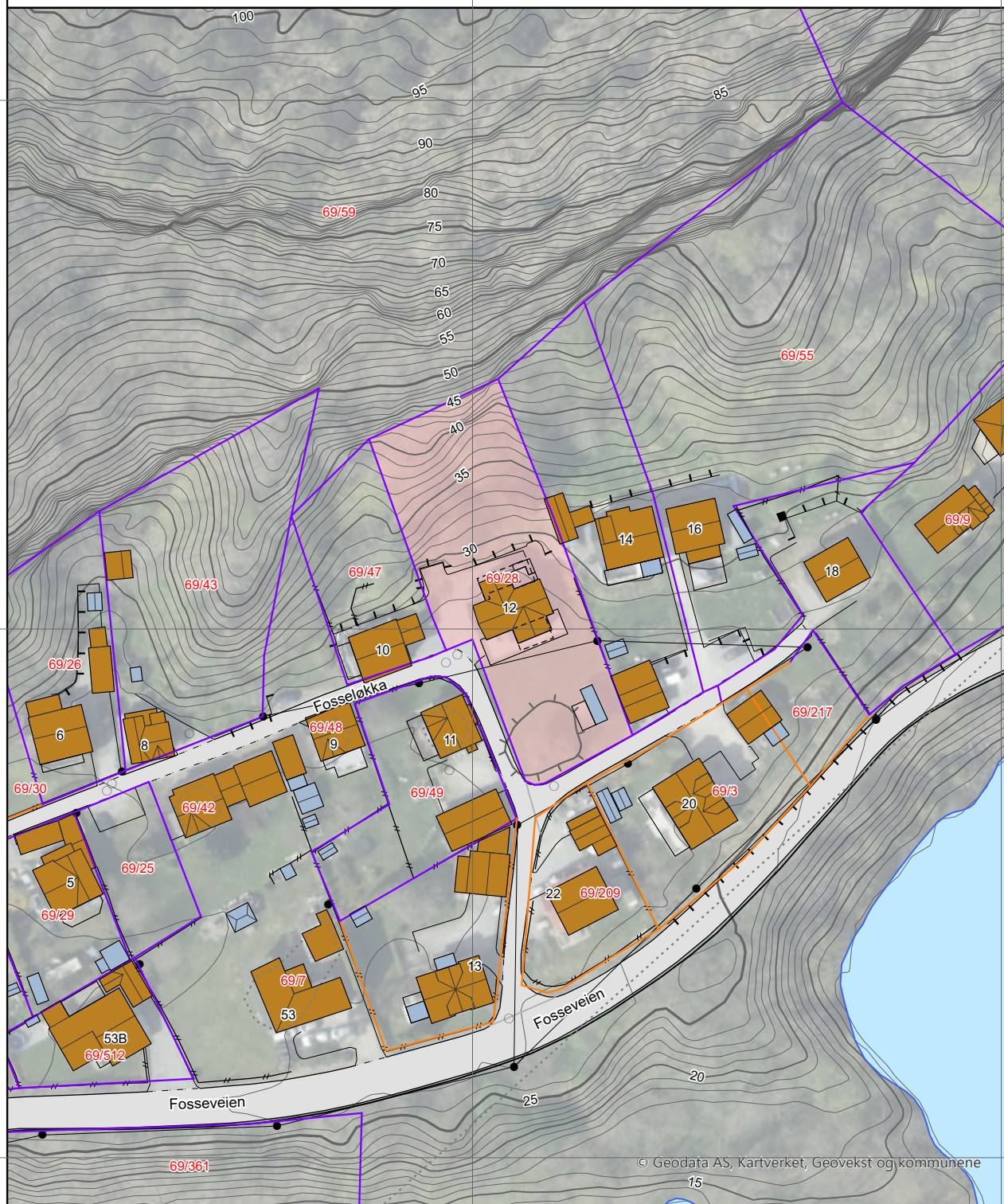
(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

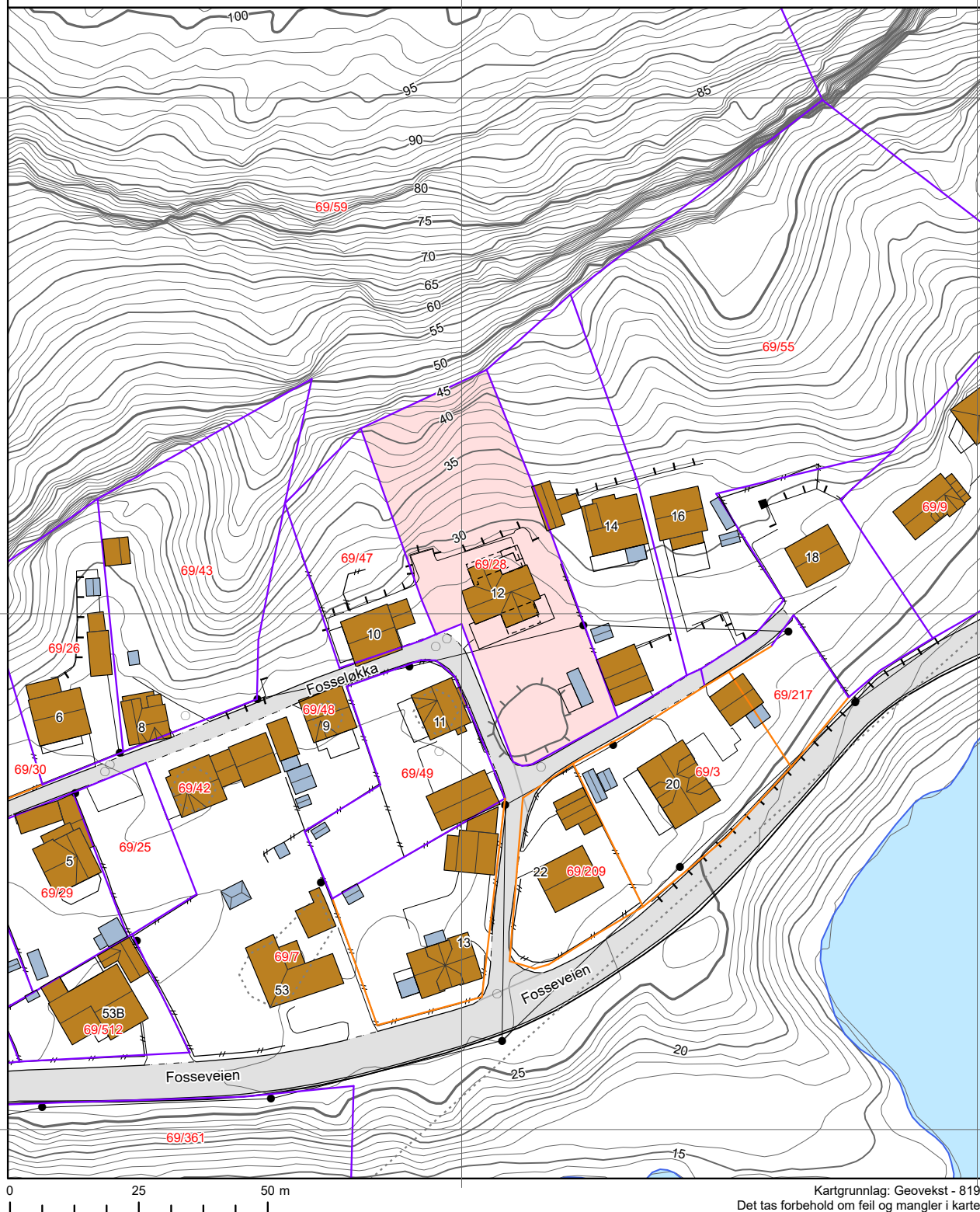
Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet		Vannkant
	Mindre nøyaktig		Vegkant
	Lite nøyaktig		Fiktiv grenselinje
	Skissenøyaktighet eller uviss		Teigdelelinje
	Omtvistet grense		Punktfeste



















Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-69/28, Fosseløkka 12, 1792 TISTEDAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.01.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

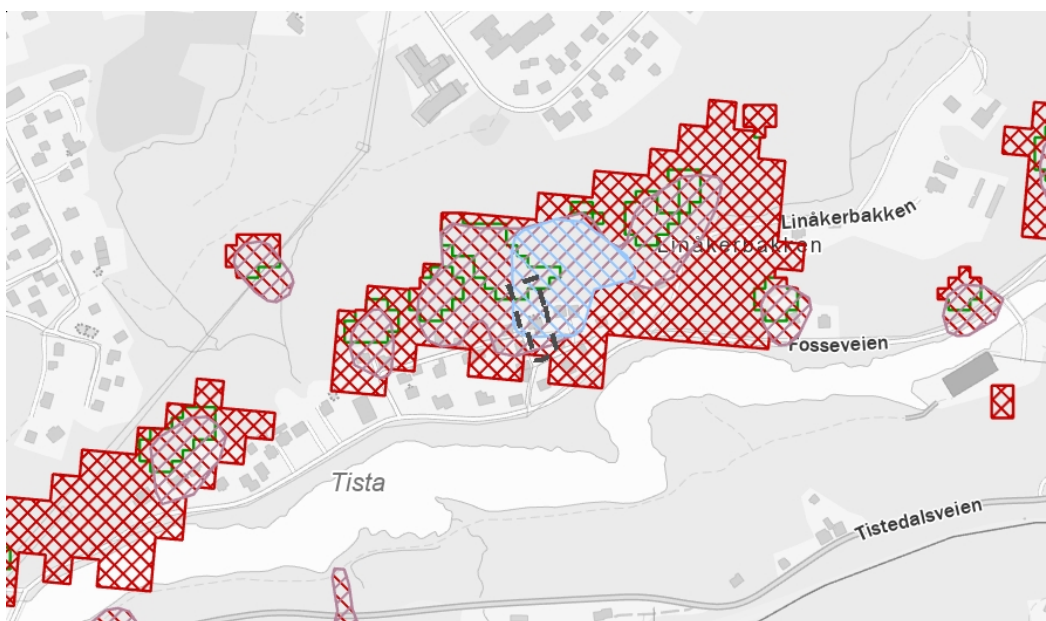
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km
Flomfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	05.01.2026	Ikke funnet	0.51 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.53 km
Skredfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	94.2 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	1.7 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.





Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 17.02.2025

Aktsomhetszone for snøskred Nei S3 S2 uten skogeffekt **S2 med skogeffekt**



Tegnforklaring

	Aktsomhetszone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt		Aktsomhetszone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt		Aktsomhetszone sikkerhetskl. 3 (S3)
	Skog som reduserer skredfare				

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

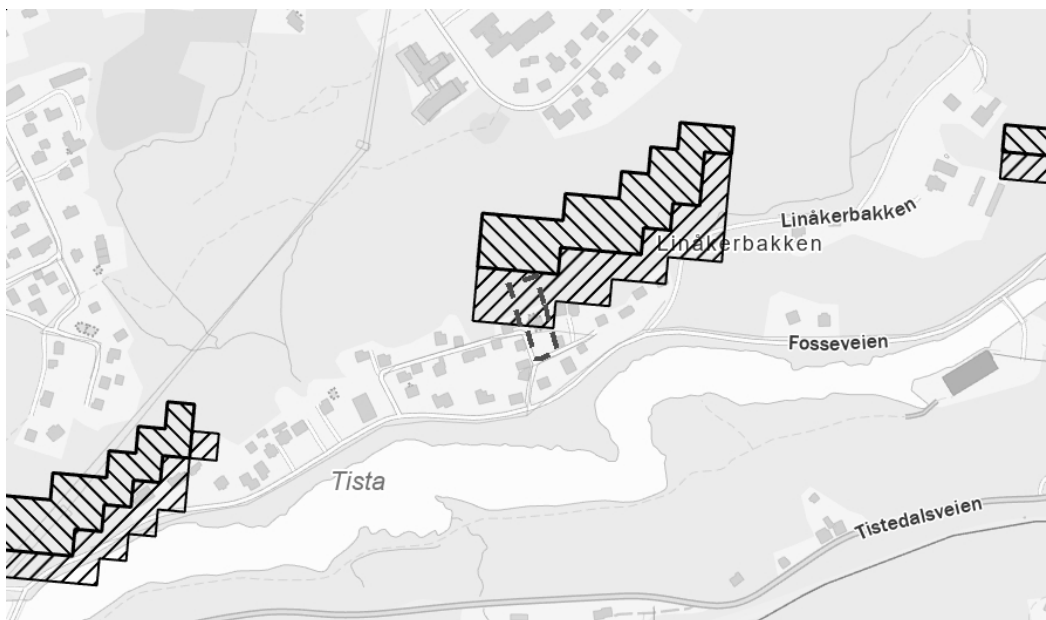
Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 01.04.2025

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsnedområder og utløpsområder for steinsprang.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

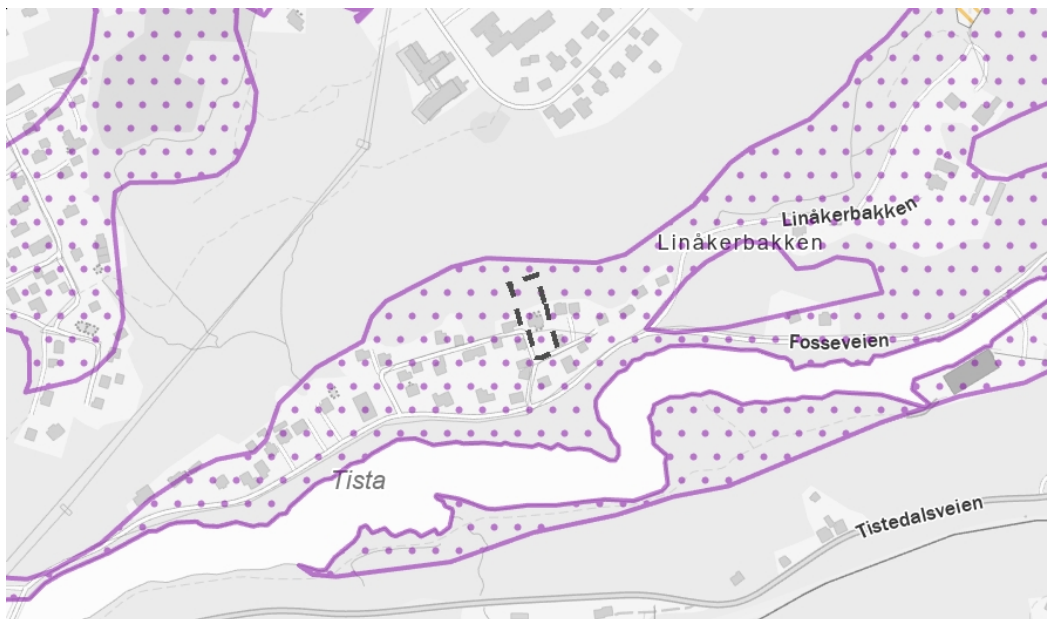
Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsnedområder for steinsprang ut fra helning på terrenget og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 05.01.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

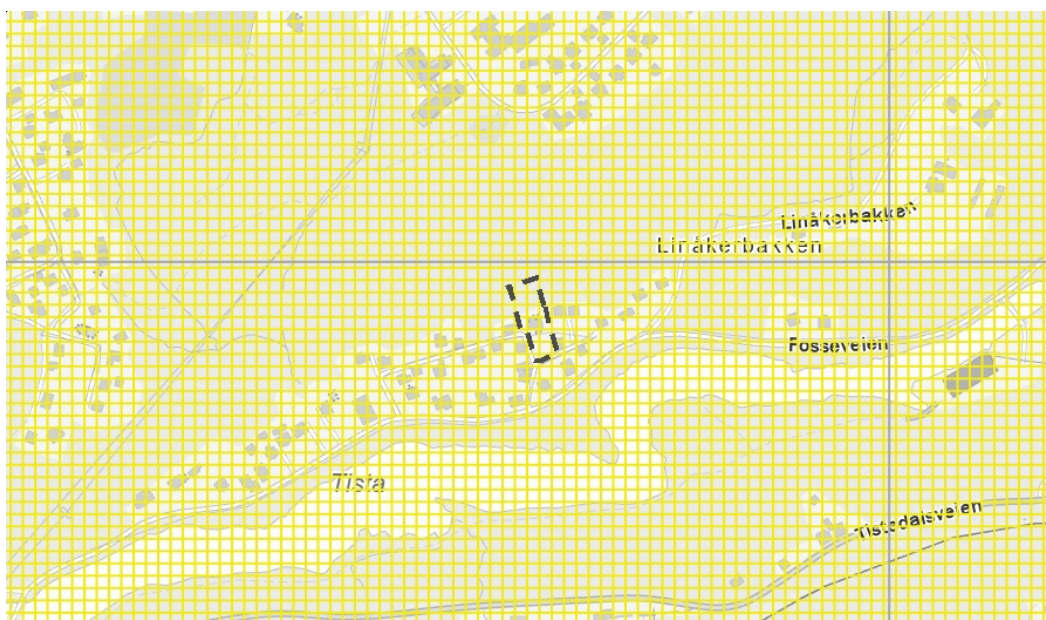
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 05.01.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TINGLYST

- 7 NOV 2001

AVTALE SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR.: 5523

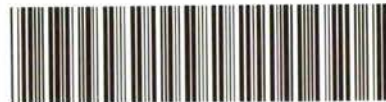
Mellom Heidi Synøve Molun Framvik eier av Fosseløkka 12 gnr.69 bnr.28 i Halden, og Halden kommune er inngått følgende avtale:

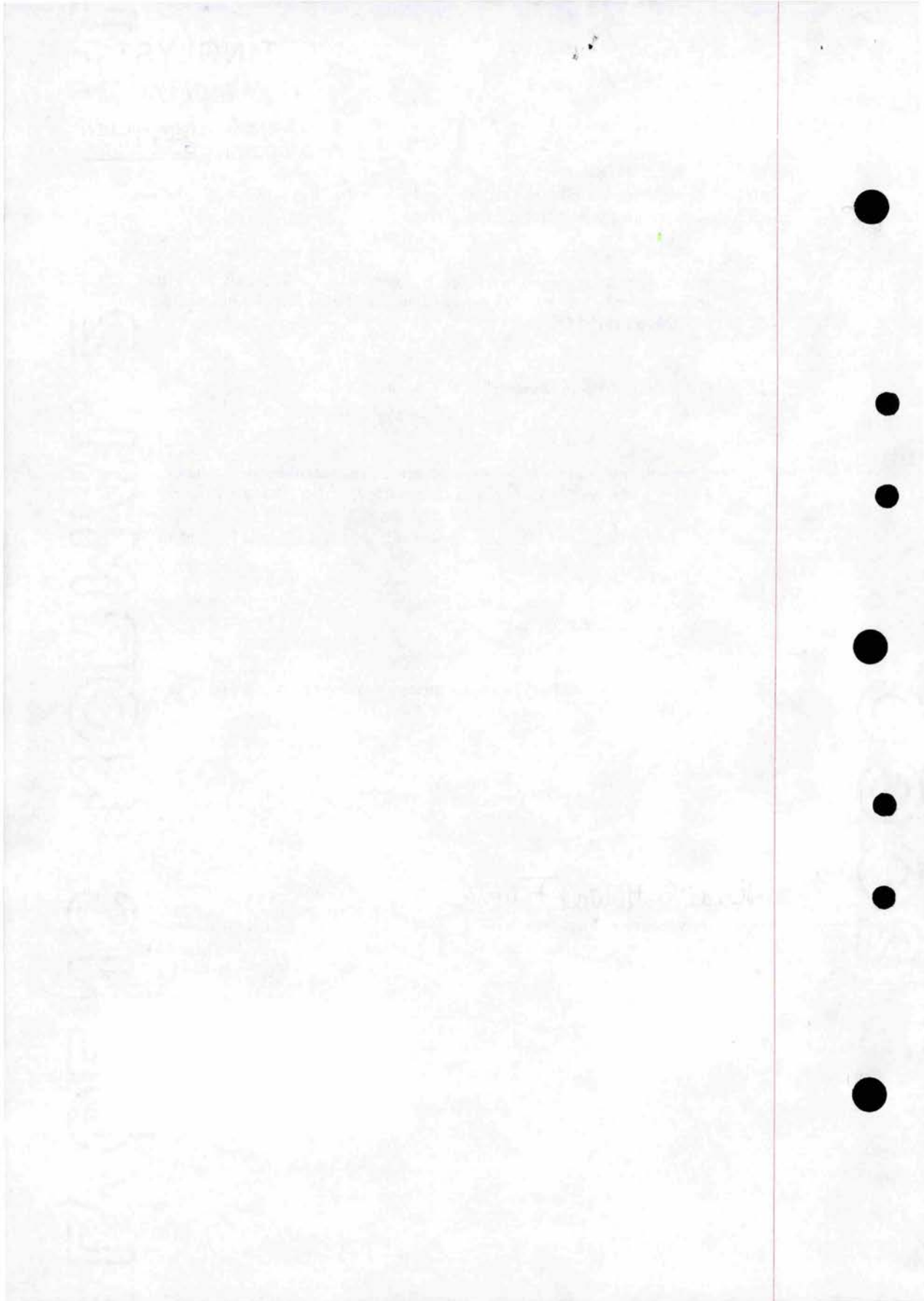
1. Halden kommune gis rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde en 160mm. spillvanns- og en 200mm overvannsledning med tilhørende kummer i trasé vist på vedlagte kart 4-D-1042.
2. Det må ikke bygges nærmere ledningene enn 4,0 m.
3. Etter at ledningen er lagt og etter et eventuelt vedlikeholdsarbeid, plikter Halden kommune å sette terrenget / veien tilbake i den stand det var før arbeidene startet.
Det må gis adgang til eventuelle naboer som ønsker å tilknytte ledningene
4. Denne avtale tinglyses på eiendommen gnr.69 bnr.28 og Halden kommune bærer alle omkostningene.
5. Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysing.

Halden, den 27. mars 2001

Heidi S. Molund Framvik
Heidi Synøve Molun Framvik
Grunneier

Carsten Dybevig
For Halden kommune
Carsten Dybevig
ordfører

Doknr: 5523 Tinglyst: 07.11.2001 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

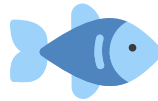


Nabolagsprofil

Fosseløkka 12

Avstand til sjø

2.6 km



Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	5 min	3 km
Fosseløkka Linje 33, 35, 306, 631	9 min	0.7 km
P.m.6 Linje 33, 35, 306, 631	12 min	1.1 km

Avstand til byer

Halden	5 min
Sarpsborg	33 min
Fredrikstad	45 min
Oslo	1 t 29 min

Ladepunkt for el-bil

Extra Halden	4 min
Halden VGS - Østfold fylkeskommune	5 min

Havner i området

- Tistedal Gjestehavn
- Halden Gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

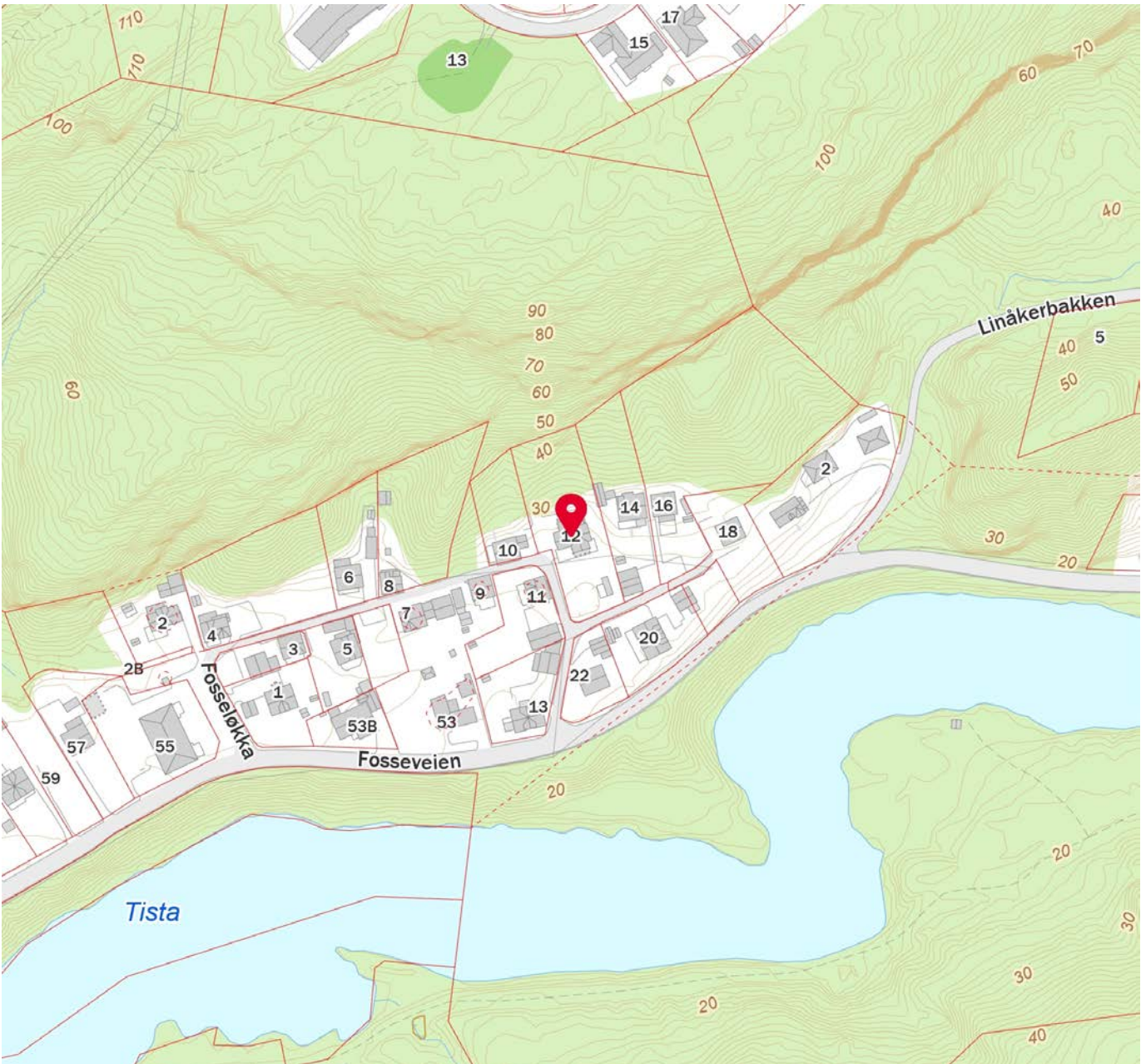
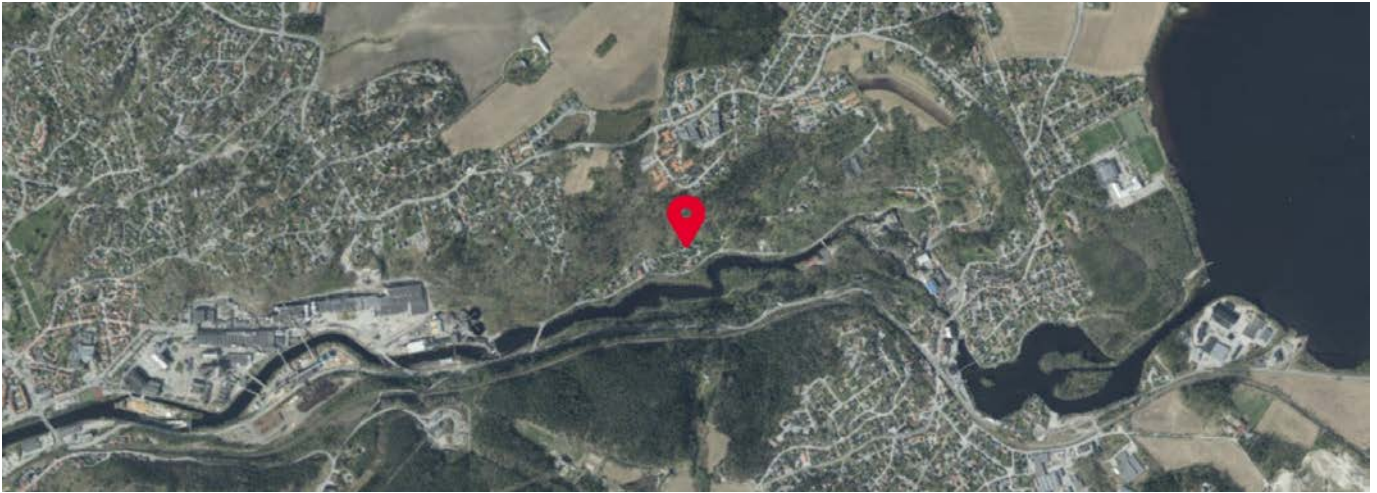
Busterudparken Lekeplass	6 min
Lucky Bowl Halden	8 min
Halden Golfklubb	7 min
Rød Herregård	7 min
Fredriksten Festning	7 min
Halden Ishall	9 min
Remmen Svømmehall	9 min
Langholmen badeplass	12 min

Sport

Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	4 min	2.6 km
Porsnes vgs. Idrettshall. Aktivitetshall	5 min	2.7 km
SKY Fitness Halden	6 min	
Timeout Energy Club	6 min	

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	20 min	
Coop Extra Halden Post i butikk	4 min	2.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fosseløkka 12
1792 TISTEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre